



1114_19860007-02

**Detaljregulering, Reguleringsendring for Kjerjanaset m.m.
Gnr. 46 bnr. 40, 584, 878, 971 m.fl.**

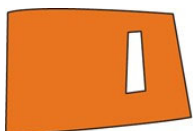
PLANBESKRIVELSE

Egersund Kommune

Vår ref.: 2672/RKT

Dato: 21.03.2022

Rev.: 11.10.2022



Kristiansen & Selmer-Olsen
Sivilarkitekter

medlem av  arkitektbedriftene

Prosjektbeskrivelse

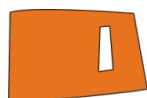
Plannavn:	Detaljregulering Reguleringsendring for Kjerjanaset m.m. gnr. 46 bnr. 40, 584, 878, 971 m.fl
Arkivsak ID:	
PlanID:	1114_19860007-02
Oppdragsgiver	Sameiet Jernbaneveien 39
Oppdragsgiver kontaktinfo	
Plankonsulent	Kristiansen & Selmer-Olsen AS Sivilarkitekter
Plankonsulent kontaktperson	Ragnhild Tamburstuen

Vedlegg

Planbestemmelser, datert:	21.03.2022 – sist rev. 11.10.2022
Plankart, datert:	14.03.2022 – sist rev. 11.10.2022
ROS-Analyse, datert:	21.03.2022
Oppsummering av merknader	08.02.2022
Rapport kulturminner	03.07.2017
Søknad om fravik med vedtak	07.09.2020/04.11.2020

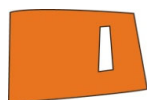
4	Rev. etter 2 gangs behandling	11.10.2022
3	Rev. etter offentlig ettersyn	29.08.2022
2	Rev. etter 1. gangs behandling	12.05.2022
1	Planforslag	21.03.2022
Versjon	Beskrivelse	Dato

Dette dokumentet er utarbeidet av Kristiansen & Selmer-Olsen AS som del av det oppdraget som dokumentet omhandler. Opphavsretten tilhører Kristiansen & Selmer-Olsen AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

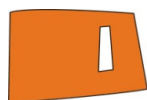


1 Innhold

2	Bakgrunn.....	5
2.1	Hensikten med planen.....	5
2.2	Forslagsstiller og plankonsulent.....	5
2.3	Tidligere vedtak i saken.....	5
2.4	Utbyggingsavtaler.....	6
2.5	Vurdering av krav om konsekvensutredninger (KU).....	6
3	Planprosessen.....	7
3.1	Medvirkningsprosess.....	7
3.2	Varsel om oppstart.....	7
3.3	Innkomne innspill.....	7
3.4	Planprosessen.....	8
4	Planstatus og rammebetingelser.....	8
4.1	Statlige planer og føringer.....	8
4.2	Regionale planer.....	8
4.3	Kommunale (overordnede) planer.....	9
4.4	Gjeldende, tilgrensende og overlappende reguleringsplaner.....	9
4.5	Temaplaner.....	10
5	Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold.....	11
5.1	Beliggenhet.....	11
5.2	Planavgrensning.....	11
5.3	Dagens arealbruk.....	12
5.4	Landskap.....	12
5.5	Naturverdier.....	12
5.6	Verneverdige bygninger og kulturminner/miljø.....	12
5.7	Sosial infrastruktur.....	13
5.8	Trafikkforhold.....	13
5.9	Landbruk.....	14
5.10	Grunnforhold.....	14
5.11	Teknisk infrastruktur.....	14
5.12	Støy.....	14
5.13	Forurensning.....	15
6	Beskrivelse av planforslaget.....	16
6.1	Formålet med planen.....	16
6.2	Reguleringsformål.....	16



6.3	Beskrivelse av arealformål	18
6.4	Renovasjon	21
6.5	Solforhold	21
6.6	Forurensing / flom, vann, avløp og håndtering av overvann	21
6.7	Sikkerhet i anleggsperioden	22
7	Virkninger av planen	22
7.1	Forholdet til overordnede planer og føringer	22
7.2	Estetikk, byggeskikk og landskap	22
7.3	Støy og forurensning	22
7.4	Hensyn til barn og unge	23
7.5	Forholdet til naturmangfoldloven	23
7.6	Trafikk	24
7.7	Kulturminner og kulturmiljø	25



2 Bakgrunn

2.1 Hensikten med planen

Planforslaget er en reguleringsendring av gjeldende reguleringsplan fra 1986, hvor hensikten er å omregulere gnr. 46 bnr. 40 fra fornminne til bensinstasjon med tilhørende anlegg.

For å avklare om det var automatisk fredet kulturminne på eiendommen, var det nødvendig å utføre en arkeologisk undersøkelse. Konklusjonen fra undersøkelsen var at området hadde blitt forstyrret og at det dermed ikke finnes automatisk fredet kulturminne innenfor den undersøkte del av 46/40.

På eiendommen legges det til rette for vaske- og servicehaller, bevertning herunder matservering/gatekjøkken/fastfood, ladestasjoner for elbil samt lager, knyttet til bensinstasjonen. Plantiltaket vil medføre at offentlig veg mellom gang- og sykkelveg og Kjerjanesveien saneres. Gang- og sykkelveg tilrettelegges med direkte tilkomst til fortau i Jernbaneveien. For å unngå at gang- og sykkelvegen ikke avsluttes ute på eksisterende bro i Jernbaneveien, flyttes eksisterende avkjørsel i Jernbaneveien ca. 1 meter mot sør. For å kunne opprettholde eksisterende avkjørsel nederst i Kjerjanesveien stilte Fylkeskommunen (veieier fylkesveien) krav til at eksisterende dråpeøy i Kjerjanesveien måtte utvides med 1 meter. Som en følge av denne utvidelsen er det også nødvendig at eksisterende avkjørsel nederst i Kjerjanesveien utvides med ca. 1 meter mhp. manøvrering av større kjøretøy inn på tomta.

Utvidelsen av avkjørselen erstatter tilgrensende fortausareal.

2.2 Forslagsstiller og plankonsulent

Forslagsstiller for planarbeidet er Sameiet Jernbaneveien 39.

Plankonsulent er Kristiansen & Selmer-Olsen AS Sivilarkitekter.

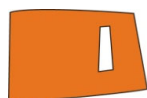
Følgende eiendommer inngår i planområdet:

Gnr.	Bnr.
46	40
46	584
46	878
46	928
46	971

2.3 Tidligere vedtak i saken

Området er fra tidligere regulert gjennom reguleringsplan for Kjerjaneset – Havsø, planID 19860007. Vedtatt 11.10.1986.

Befaring for vurdering av registrert fornminne ble utført 03.07.2017. Som resultat av befaringen ble fornminnet frigitt fra området.



2.4 Utbyggingsavtaler

Det ble besluttet i oppstartsmøte mellom tiltakshaver og Eigersund kommune, at det ikke vil være aktuelt med utbyggingsavtale i den aktuelle detaljreguleringen.

2.5 Vurdering av krav om konsekvensutredninger (KU)

Ved planoppstart ble tidligere forskrift om konsekvensutredning fra 2014 lagt til grunn. Etter vurdering av §§2-4 i den gamle forskriften ble det konkludert med at reguleringsendringen ikke falt inn under krav om konsekvensutredning.

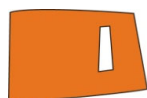
For ordensskyld er planforslaget nå vurdert i forhold til forskrift om konsekvensutredninger §§ 6-8. Overordnet plan avsetter planområdet til næringsvirksomhet nåværende.

Forskriftens § 6 omfatter planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding. Jfr. § 6 b) gjelder dette for reguleringsplaner med tiltak nevnt i vedlegg I. Planlagte tiltak innenfor planområdet omfattes ikke av tiltak i vedlegg I.

Forskriftens § 7 omfatter planer og tiltak etter andre lover som alltid skal konsekvensutredes, men ikke ha melding. Planforslaget omfattes av plan- og bygningsloven og skal dermed ikke konsekvensutredes etter § 7.

Forskriftens § 8 omfatter planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn etter tiltak i § 10. Jfr. § 8 a) skal reguleringsplaner med tiltak nevnt i vedlegg II vurderes etter § 10. Planforslaget omfattes ikke av tiltak i vedlegg II.

Ønsket arealbruk vurderes ikke å medføre vesentlige virkninger eller kommer i konflikt med særskilt viktige miljø og samfunnsinteresser. Planlagte tiltak vurderes å ikke omfattes av forskriftens oppfangskriterier i §§ 6-8 og utløser dermed ikke krav om konsekvensutredning.



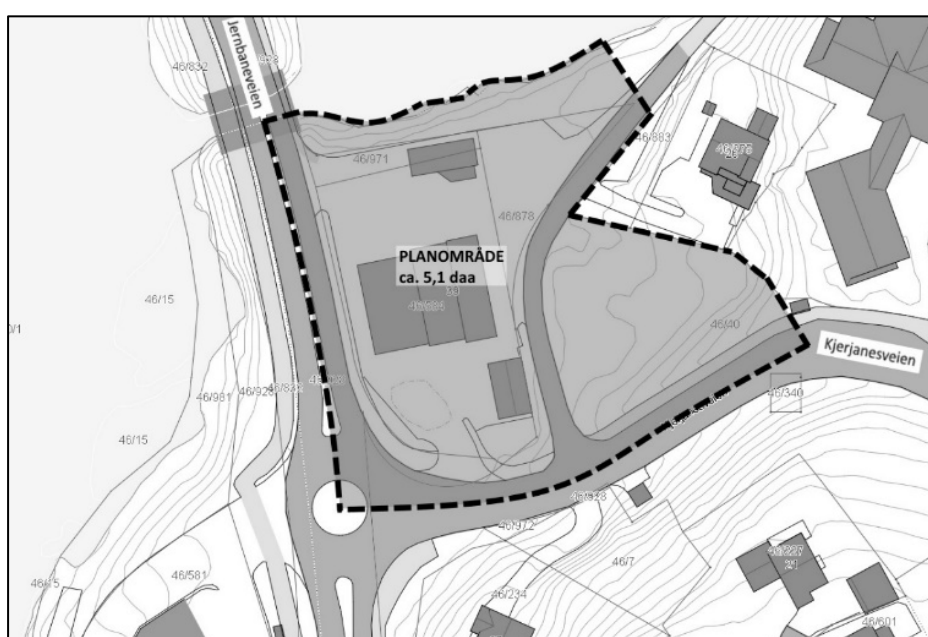
3 Planprosessen

3.1 Medvirkningsprosess

Alle berørte eiendommer og organisasjoner er gitt mulighet for innspill gjennom varsel om oppstart av planarbeid. Naboeiendom 46/275 er kontaktet om atkomstforhold til denne eiendommen.

3.2 Varsel om oppstart

Oppstartsmøte ble avholdt 16.11.2017. Referat fra oppstartsmøtet ligger som eget vedlegg. Varsel om oppstart av planarbeid ble annonsert i Dalane Tidende, og berørte eiendommer og regionale myndigheter etter adresselister fra Eigersund kommune ble varselet med brev. Frist for uttalelser var 29.01.18.



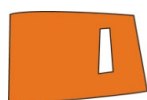
Figur 1: Varslet planområde. Plangrense er vist med svart stiplet linje.

3.3 Innkomne innspill

Innenfor høringsfristen kom det inn 6 skriftlige høringsuttalelser fra offentlige instanser, ingen private. Høringsinnspillene er oppsummert med plankonsulentens kommentarer i eget vedlegg til planbeskrivelsen.

Følgende instanser har kommet med merknader/innspill til varsel om planoppstart:

- Kystverket
- Fiskeridirektoratet
- Statsforvalteren i Rogaland
- Statens Vegvesen
- Rogaland Fylkeskommune
- NVE



3.4 Planprosessen

Arbeid med reguleringsplanen startet tilbake i november 2017. På den tiden hadde tiltakshaver andre planer for eiendommen og planen ble varslet etter de daværende behov og ønsker. Underveis i planprosessen har det oppstått flere hendelser som har ført til at behovet for planen har endret seg. For å sikre fremtidig bruk av eiendommen ble det etter avtale med planavdelingen til Eigersund kommune varslet utvidelse av formål, slik at reguleringsplanen også innbefattet formål for bevertning slik som beskrevet under planens hensikt. Varslet om utvidelse av formål ble sendt 04.10.2021.

Innenfor høringsfristen kom det inn 4 skriftlige høringsuttalelser. Høringsinnspillene med plankonsulentens kommentarer er oppsummert i eget vedlegg til planbeskrivelsen.

Følgende instanser har kommet med merknader/innspill til utvidet varsel:

- Statsforvalteren i Rogaland
- Fiskeridirektoratet
- Felles brukerutvalg i Eigersund kommune
- Rogaland Fylkeskommune

4 Planstatus og rammebetingelser

4.1 Statlige planer og føringer

4.1.1 Statlige planretningslinje for klima- og energiplanlegging i kommunene (2009)

Den statlige retningslinjen setter nasjonale mål for klima- og energiplanleggingen i kommuner og fylkeskommuner. De skal gjennom planlegging og øvrig myndighets- og virksomhetsutøvelse stimulere og bidra til reduksjon i klimagassutslipp, samt økt miljøvennlig energiomlegging.

4.1.2 Retningslinjer for behandling av støy i planleggingen (T-1442)

Støy er et miljøvernproblem som rammer svært mange mennesker. Støy bidrar til redusert velvære og mistriivsel, og påvirker derfor folks helsetilstand. Formålet med denne retningslinjen er å legge til rette for en langsiktig arealdisponering som forebygger støyproblemer.

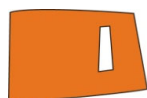
4.2 Regionale planer

4.2.1 Regionalplan for samordnet arealbruk og transport i Dalane (2019-2030)

Planen skal legge til rette for vekst og utvikling, og hjelpe til at Dalane forblir et godt sted å bo, arbeide, drive næring og reise i.

Temaer for planen som er aktuelle i denne planen:

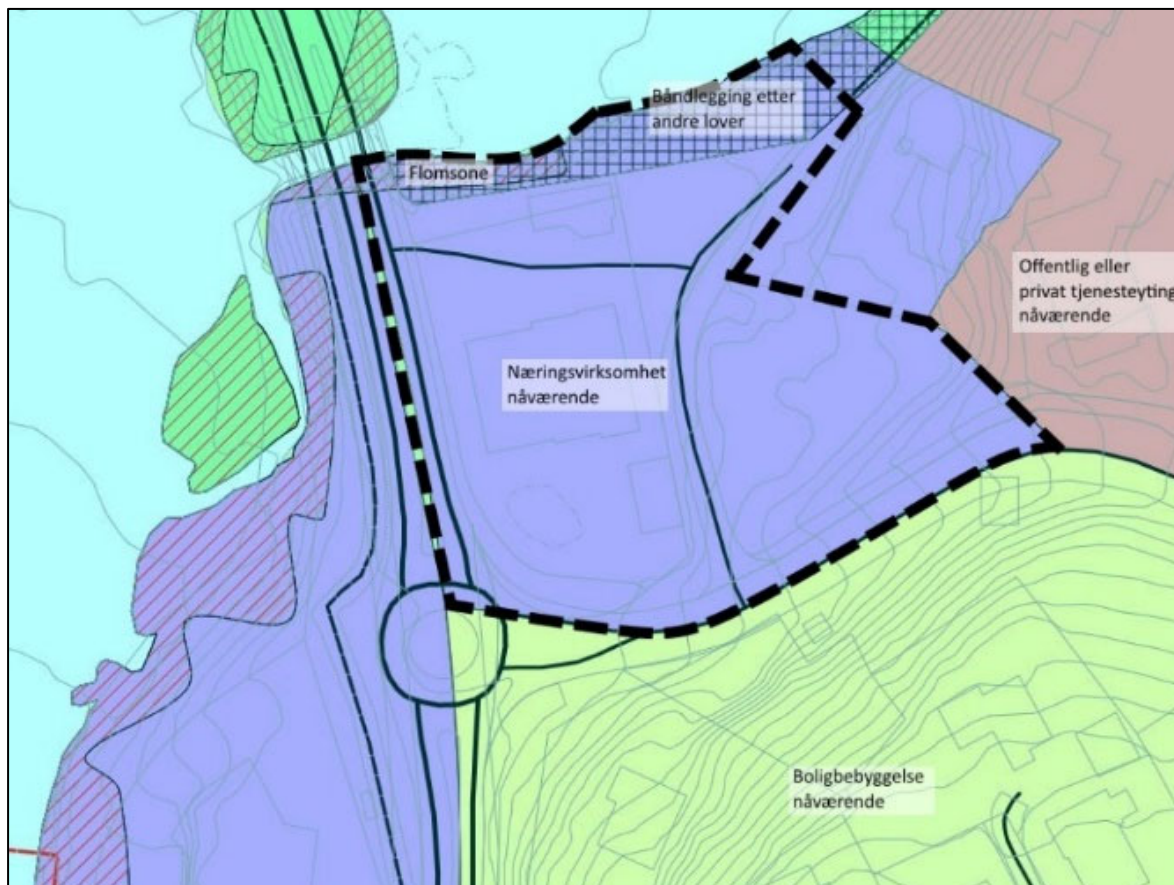
- Attraktiv by og attraktive tettsteds- og grendesentre
- Tilrettelegging for etablerte og nye næringer



4.3 Kommunale (overordnede) planer

4.3.1 Kommuneplanens arealdel for Eigersund kommune (2011)

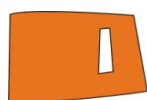
I kommuneplanens arealdel for Eigersund kommune er planområdet avsatt til næringsbebyggelse nåværende, flomsone, støysone langs Jernbaneveien og båndlegging etter andre lover.



Figur 2: Utsnitt av gjeldende kommuneplanens arealdel. Varslet planområde er vist i kartutsnittet med svart stiplet strek. Kartkilde: Eigersund kommunes karttjeneste.

4.4 Gjeldende, tilgrensende og overlappende reguleringsplaner

PlanID	Plannavn	Vedtaksdato	Forhold
19860007	Kjeraneset – Havsø	10.11.1986	Overlapp og erstatte deler av gjeldende plan
20100010	Reguleringsplan Indre Vågen	19.12.2011	Tilgrensende plan



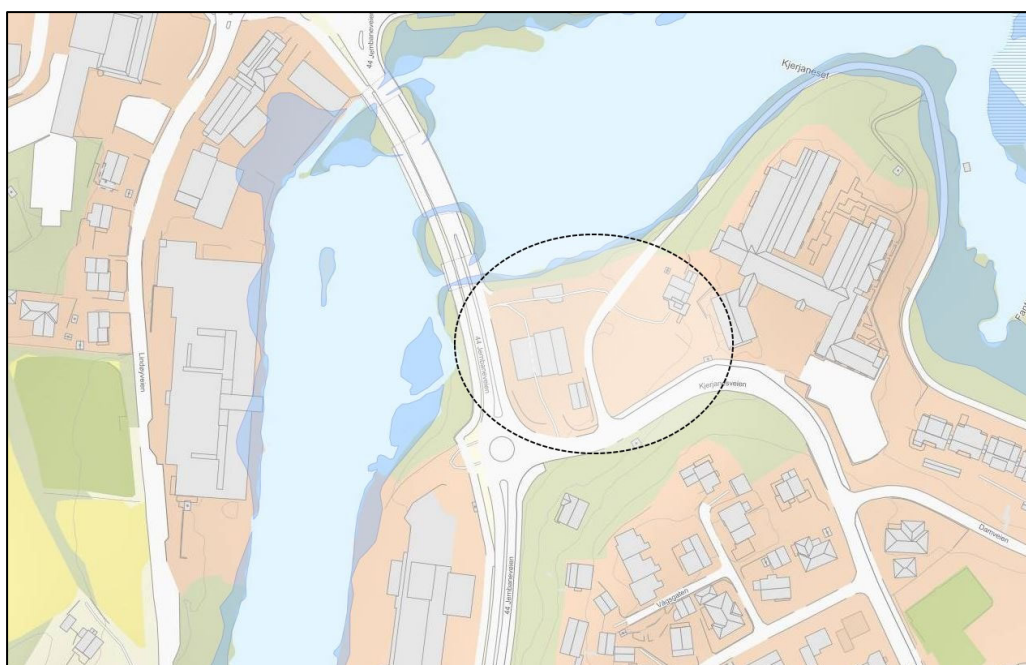


Figur 3: Gjeldende og tilgrensende reguleringsplaner. Illustrasjonen viser planforslaget sammen med gjeldende reguleringsplaner i området. Plangrense for planforslaget er vist med svart stiplet strek. Kartkilde: Eigersund kommunes karttjeneste.

4.5 Temaplaner

4.5.1 Flomsonekart

Langs Eideåna er nedre del av elvebredden utsatt for 200 års-flo m jf. flomsonekart fra NVE. Dette gjelder ikke arealer som er opparbeidet til dagens bensinstasjon, og det er ikke kjennskap til at stasjonsområdet er vært utsatt for oversvømmelse i en flomsituasjon. Flomsikker høyde innenfor planområdet er beregnet til å være over kote +9 med klimapåslag 0,3 m jf. flomsonekart fra NVE.

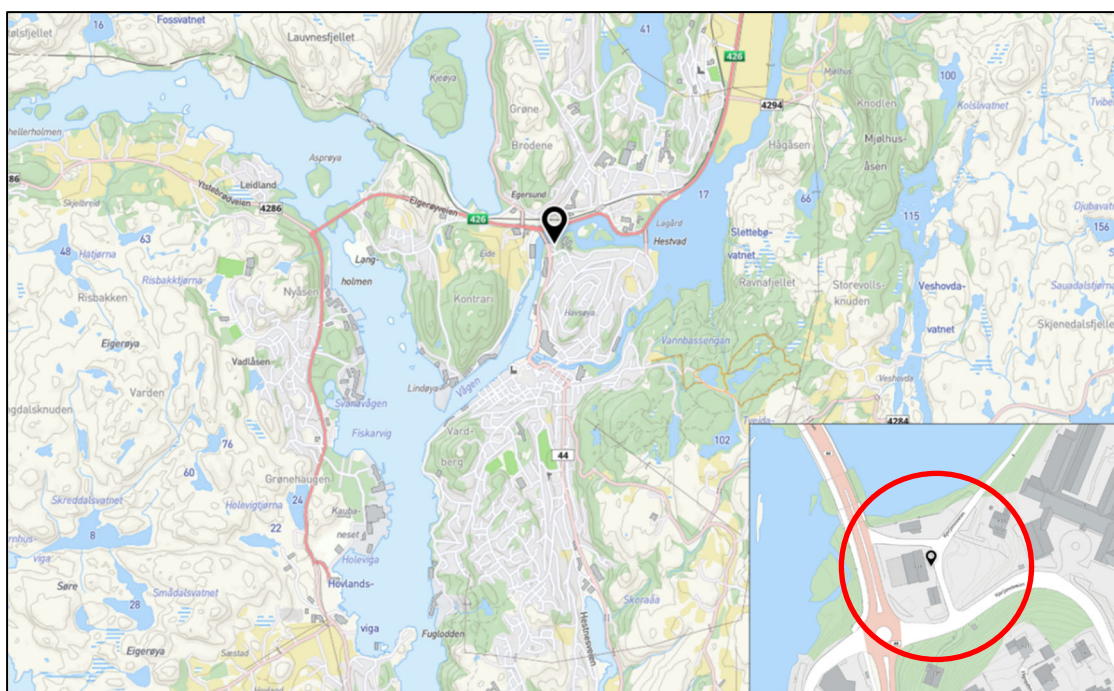


Figur 4: Flomsonekart ved 200 års flom. Planområdet er innenfor stiplet linje. Karet er ikke i målestokk. Kilde: Karttjenesten Temakart-Rogaland.

5 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

5.1 Beliggenhet

Planområdet ligger nord for Egersund sentrum, mellom sentrum og jernbanestasjonen, nordvest på Havsøy. Området grenser til Jernbaneveien i vest og Kjerjanesveien i sør og avgrenses av Eideåna i nord.



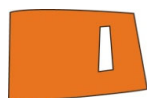
Figur 5: Oversiktskart. Planområdet er innenfor rød sirkel i utsnitt til høyre. Kartkilde: Eigersund kommune - kommunekart

5.2 Planavgrensning

Planområdet omfatter eiendommene gnr. 46, bnr. 40, 584, 878, 928, 971.



Figur 6: Planens begrensning. Flyfoto fra 2020 med planområdet avgrenset. Kartkilde: Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA.



5.3 Dagens arealbruk

Planområdet benyttes i dag primært til bensinstasjon og adkomst til enebolig på gnr/bnr 46/275. Planområdet grenser til Fv.44 og kommunalvei 1320 (Kjerjanesveien). Nord for planområdet løper Eideåna, som munner ut i Vågen.

5.4 Landskap

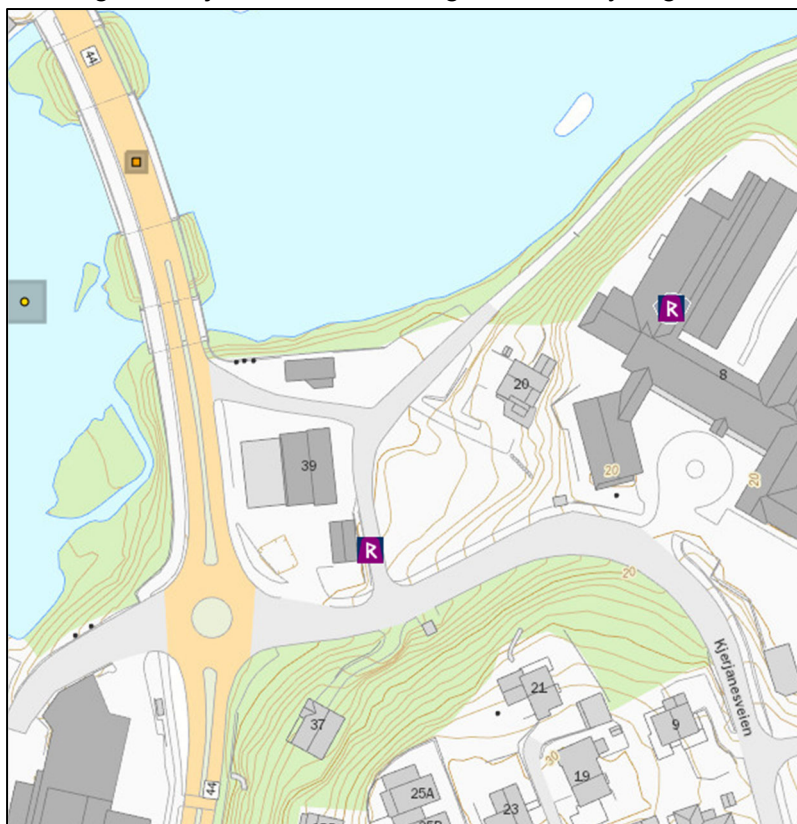
Terrenget i området er relativt flatt. Området har ingen skjerming fra vind og vær utover det som skjerms ved hjelp av eksisterende bebyggelse. Forholdene har mindre betydning for planforslaget generelt.

5.5 Naturverdier

Det er foretatt en utsjekk i Naturbasen til Direktoratet for naturforvaltning og i Artsdatabankens artskart. Det er ikke registrert verneområder, artsfredning eller annen fredning, viktige artsforekomster eller trekkveien i planområdet. Det er heller ikke registrert nasjonalt eller regionalt viktige kulturlandskap eller statlig sikrede friluftslivsområder. Det er ikke registrert prioriterte arter, truede eller nær truede arter, utvalgte naturtyper eller truede eller nær truede naturtyper i planområdet. Eideåne er lakseførende vassdrag.

5.6 Verneverdige bygninger og kulturminner/miljø

Det er foretatt en utsjekk i databaser for kulturminner. Det finnes et registrert kulturminne innenfor planområdet. Dette kulturminnet var tidligere registrert som fredet. Denne fredningen ble fjernet etter befaring fra kulturmyndigheten den 03.07.2017. (vedlegg 4)



Figur 7: Kulturminner og kulturmiljø i og i nærhet til planområdet. Kilde: Kulturminnesøk miljødirektoratet



5.7 Sosial infrastruktur

Det er ingen barnehager eller skoler i umiddelbar nærhet fra planområdet. Skolevei for barn bosatt på Havsøyne er enten via Jernbaneveien eller via Hestvadbrua til Grøne Bråden skole.

5.8 Trafikkforhold

5.8.1 Vegnett og ÅDT

Vegnavn	ÅDT	Andel lange kjøretøy
Fylkesveg 44	15 000	6%
KV1320	1000	4%

Tabell 1: Vegnett og ÅDT

5.8.2 Ulykker

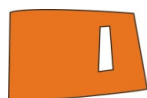
Det er registrert 14 trafikkulykker nær planområdet langs Fv. 44. Alle de registrerte ulykkene i figur 8 intruff før 2010.



Figur 8: Trafikkulykker. Kilde: Statens Vegvesens vegkart

5.8.3 Kollektivtilbud

Planområdet ligger ca. 200 meter unna kollektivknutepunktet ved Egersund stasjon. I fra stasjonen går det både tog og buss flere ganger om dagen.



5.9 Landbruk

Ikke aktuelt for området.

5.10 Grunnforhold

Det er ikke registrert erosjonsfare i området jf. tilgjengelig kartdata hos NIBIO.

I løsmassekart fra NGU er området kartlagt som bart fjell med tynt morenedekke.



Figur 9: Løsmassekart NGU viser planområdet med bart fjell med tynt morenedekke.

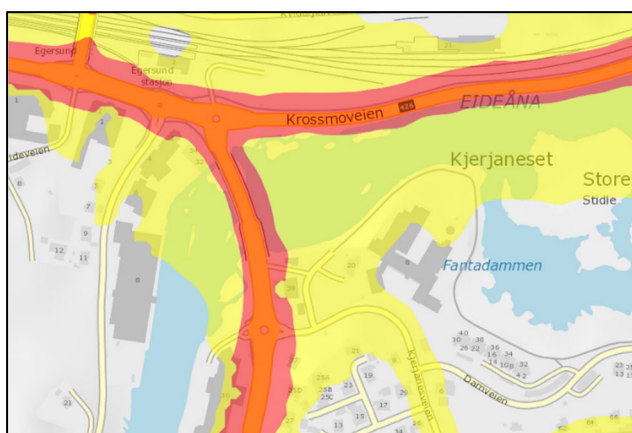
5.11 Teknisk infrastruktur

Ettersom planområdet er bebygd og tilrettelagt, ligger både vei, vann- og avløp, samt energiforsyning helt fram til området.

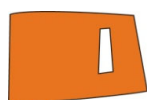
Overflatevann har naturlig avrenning mot sluk sentralt i planområdet, samt ubebygd areal har fordrøyning i naturterreng.

5.12 Støy

Det foreligger ikke registreringer som viser uakseptable støynivå fra trafikk eller virksomheter i nærområdet. Det er heller ikke kjent at luftforurensning er en utfordring i området.

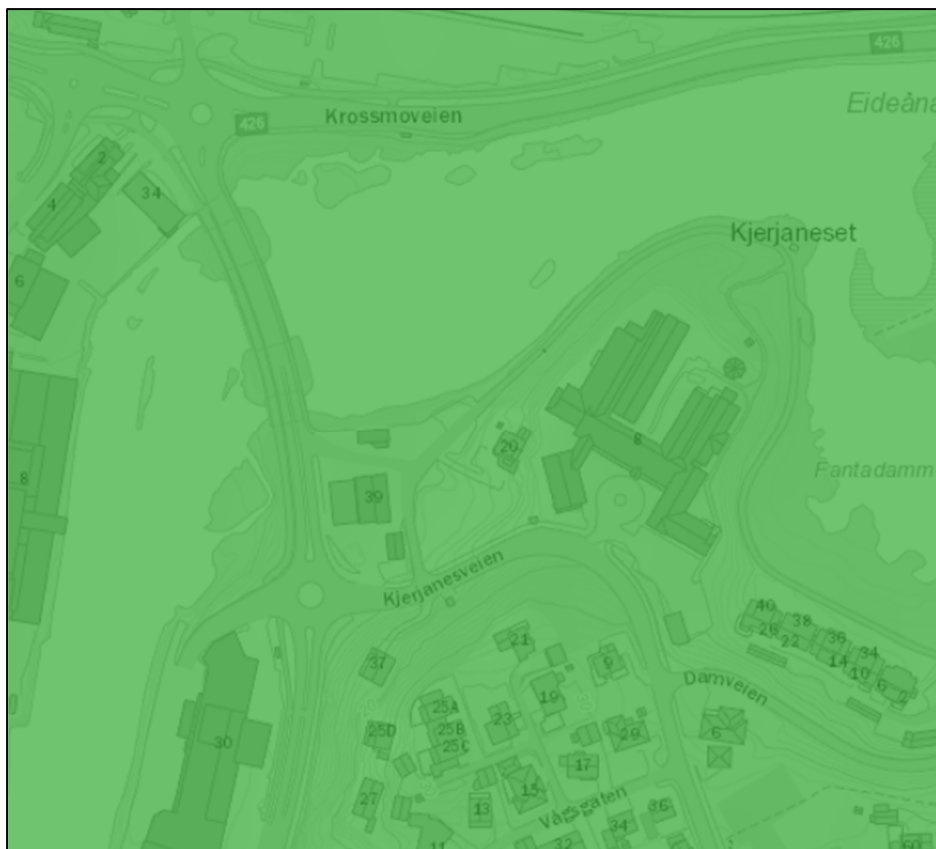


Figur 10: Støysonekart. Kilde: Statens Vegvesens støysonekart.

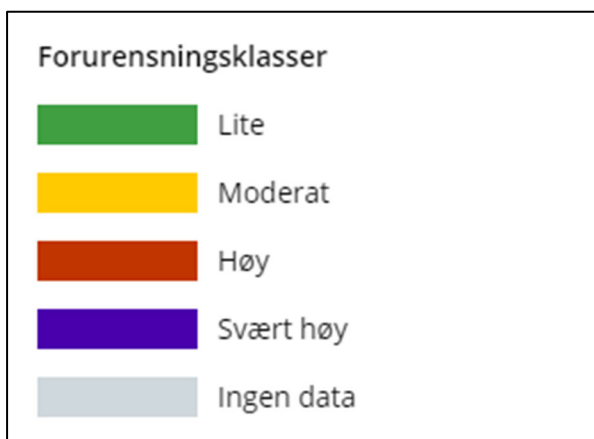


5.13 Forurensning

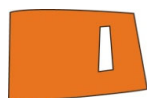
Luftforurensning langs fv. 44 og rundt planområdet er kartlagt hos Miljødirektoratet å være av liten. Ut ifra denne kartleggingen antas det å være akseptable verdier for luftkvalitet i området.



Figur 11: Luftforurensning. Kilde: Luftkvalitet Miljødirektoratet



Figur 12: Forurensningsklasser. Kilde: Miljødirektoratet



6 Beskrivelse av planforslaget

6.1 Formålet med planen

Planforslaget foreslår en omregulering av gnr/bnr 46/40 til bensinstasjon / vegserviceanlegg.

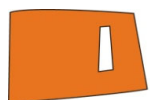
Innenfor eiendommen legges det opp til at det kan etableres vaske- og servicehaller, bevertning samt lagerplass. Det legges ikke opp til inngrep i vassdraget.



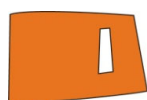
Figur 13: Plankart. Ekvidistans er 1 m. Kartet er nedkopiert og ikke i målestokk.

6.2 Reguleringsformål

Området innenfor reguleringsgrensen er regulert til følgende arealformål, jf. Lov om planlegging og byggesaksbehandling, plan- og bygningsloven (PBL) § 12-5:



Arealtabell			
Sosikode	Formål	Eierform	Areal (m²)
§ 12-5. nr. 1 – Bebyggelse og anlegg			
1360	Bensinstasjon/vegserviceanlegg (BV)	Annen	2 792
Sum areal denne kategori: 2 791 m²			
§ 12-5. nr. 2 – Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur			
2011	Kjøreveg (SKV)	Annen	362
2012	Fortau (SF1-SF3)	Offentlig	297
2015	Gang- og sykkelvei (SGS1-SGS2)	Offentlig	211
2018	Annen veggrunn – teknisk anlegg (SVT)	Annen	284
2019	Annen veggrunn – grøntareal (SVG1-SVG3)	Offentlig	147
Sum areal denne kategori: 1 452 m²			
§ 12-5. nr. 5 – Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift			
5130	Friluftsmål (LF)	Offentlig	345
Sum areal denne kategori: 244 m²			
§ 12-5 nr. 6 – Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone			
6720	Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	Offentlig	51
Totalt alle kategorier: 4488 m²			
§ 12-6 – Hensynssoner			
140	Frisikt (H140)		148



210	Rød Sone iht. T-1442 (H210)	1 217
320	Flomfare (H320)	160

Tabell 2: Arealtabell

6.3 Beskrivelse av arealformål

Ut fra rammene som er gitt i planen er det utarbeidet en 3D-modell som viser muligheter for utbygging i planområdet. Plassering og utforming av bebyggelsen illustrerer rammene som ligger i planen og er ikke nødvendigvis den endelige tomteløsningen innenfor feltet.

Illustrasjonene viser tre alternativer til mulig aktivitet innenfor planområdet.



Figur 17: Illustrasjon alternativ 1



Figur 16: Illustrasjon alternativ 1

Alternativ 1 (figur 14 og 15) viser dagens situasjon med vaskeautomat mot elva og bensinstasjonsbygning med tilhørende pumpetak ut mot Jernbaneveien. Ved å planere ut deler av 46/40 gjøres det plass til vaskehaller, lager og servicehaller. Maks gesimshøyde på nye vaskehaller er 9 meter. Både pumpetak og vaskeautomat mot elva er oppført utenfor byggegrenser som angitt i plankartet. Ved gjennomføring av alternativ 1, vil eksisterende vaskehall ligge over den regulerte adkomsten til eiendom 46/275. Dette forutsetter at kjørevei



Figur 14: Illustrasjon alternativ 2



Figur 15: Illustrasjon alternativ 2

SKV2 må flyttes inn på tomten mellom vaskehallen og eksisterende bensinstasjon, dersom dette alternativet realiseres.

Alternativ 2 (figur 16 og 17) viser en situasjon hvor bensinstasjonsbygningen er erstattet av en mulig selvbetjeningsløsning med pumpetak. Eksisterende vaskeautomat mot elva er erstattet av en dobbel vaskehall plassert 13 meter fra gang- og sykkelvegen. Tomt 46/40 er planert ut så langt det er mulig, og det er gjort plass til 3 doble selvbetjente vaskeskur samt ladestasjoner for el-bil nærmest avkjørsel fra Kjerjanesveien. Maks gesimshøyde på ny bebyggelse er 6 meter. All bebyggelse er vist innenfor angitte byggegrenser i plankartet.



Figur 18: Illustrasjon alternativ 3



Figur 19: Illustrasjon alternativ 3

Alternativ 3 (figur 18 og 19) viser en situasjon hvor man legger til rette for et frittliggende bevertningsbygg. En slik situasjon forutsetter at dagens pumpestasjon tas bort, slik at byggets gis en fornuftig plassering som ivaretar krav til parkering, manøvrering samt adkomst til naboeiendommen. Bygningsmassen som er illustrert her har et samlet bebyggd areal på ca. 411 m² med en gesimshøyde på 8,15 meter.

6.3.1 Bensinstasjon / serviceanlegg BV

I tillegg til eksisterende bensinstasjon i område BV, tillates det oppført vaskehaller, servicehaller, bevertning herunder matservering/gatekjøkken/fastfood, ladestasjoner for el-bil og lager i tilknytning til bensinstasjonen.

Byggegrenser

Byggegrenser i plankart er førende.

Byggegrense fra Jernbaneveien: 20 meter fra kjørekant

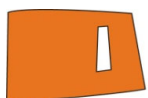
Byggegrense fra Kjerjanesveien: 5 meter fra ytre fortauskant.

Drivstoffpumper med overbygg tillates plassert i strid med byggegrense mot Fv. 44.

Byggegrense mot rundkjøring på 40x40 er ivaretatt i planen.

Takform

Bygningene skal oppføres med pulttak eller flatt tak.



Byggehøyder

Bebyggelse tillates oppført med maksimal gesimshøyde på 9 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

Utnyttelsesgrad

Maksimal m²-BYA for bebyggelsen innenfor området = 1500 m² BYA. Parkeringsareal regnes ikke med i den angitte utnyttelsesgraden.

Bebyggelse tilknyttet bevertning kan utgjøre maks 600m² av maksimalt tillatt m²-BYA.

Parkering

Parkering inngår i beregning av %BYA.

Det skal være 1,5 parkeringsplass pr. 30m² BRA bevertning.

Parkering kan etableres innenfor formålsområdet BV. De biloppstillingsplasser som ikke utløses av krav til opparbeidelse etter bygningsareal, tillates plassert utenfor byggegrense. Slikt avvikt tillates kun dersom det ikke er i konflikt med trafiksikkerhet, frisiktsonene og drift av vegnettet.

Kjøreadkomst

Bensinstasjonstomta har kjøreadkomst fra Kjerjanesveien og Jernbaneveien.

For eksisterende bolig på gnr/bnr 46/275, 46/883 er adkomst sikret i plankartet og gjennom bestemmelsene via SKV2.

6.3.2 Kjøreveg SKV 1-2

SKV1 omfatter avkjørsel fra Kjerjanesveien. Avkjørselen er regulert med mulighet for utvidelse fra dagens dimensjonering. Avkjørselen fra Kjerjanesveien utvides ved at fortausarealet som svinger seg inn mot øst. Det var tidligere et vasketak hvor avkjørselen nå vil utvides mot. Vasketaket er nylig sanert og har med det gitt god plass til utvidelsen.

SKV2 skal sikre adkomst til og fra eiendommene 46/40, 275, 584, 878 883 og 971. Det stilles ikke krav til opparbeidelse av arealet, men det skal sikres fri gjennomferd fra området og ut til Jernbaneveien.

6.3.3 Fortau o_SF1-o_SF3

Eksisterende fortau er regulert til o_SF1, o_SF2 og o_SF3.

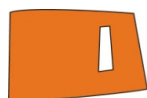
6.3.4 Gang- og sykkelveg o_SGS1-o_SGS2

Offentlig gang- og sykkelvei videreføres fra gjeldende plan. Gang- og sykkelvei (o_SGS1) tilknyttes fortau (o_SF3) langs Jernbaneveien.

Det stilles rekkefølgekrav til opparbeidelse av gang- og sykkelveiene, med mulighet for fremtidig tilknytning til gang- og sykkelvei i tilstøtende plan (PID: 110120100010).

6.3.5 Annen veggrunn teknisk anlegg SVT

Arealet omfatter annen veggrunn mellom adkomst til eiendom 46/275, 883 og SGS1. Arealet skal tillates brukt som snuplass. Adkomst SKV2 til 46/275, 883 tillates justert innenfor formåls grensen til SVT.



6.3.6 Annen veggrunn grøntareal o SVG1-o SVG3

SVG1-SVG3 er avsatt til annen veggrunn grøntareal som kan benyttes til nødvendige sidearealer til tekniske anlegg langs veg og gang- og sykkelveg.

6.3.7 Friluftsmål o LF

Området LF er i dag et ubebygget område nede ved vassdragskanten. Området skal være offentlig tilgjengelig.

6.3.8 Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Området omfatter deler av vassdraget Eieåne. Tiltak i vassdraget skal være godkjent iht. vannressursloven og lakse- og innlandsfiskeloven. Området skal være tilgjengelig for allmennheten.

6.3.9 Hensynssoner

Frisikt H140

Frisikt i avkjørsel og frisikt fra Jernbaneveien til Kjerjanesveien er vist med sikringsone frisikt H140 i plankartet. Frisiktsonene er målsatt i plankartet.

Støysone H210

Kategorisert som rød sone iht. T-1442. Hensynssone for støy omfatter støysonen langs Fv. 44 og er vist i samsvar med støysonen fra gjeldende kommunedelplan.

Flomsone H320

Omfatter 200-års flomsone fra Eideåna og omfatter også arealer med fare for vann i kjeller. Flomsikker høyde er kote +9 med klimapåslag 0,3 m. Dersom gulv er lavere enn denne kotehøyde må det foreligge fagkyndig rapport som beskriver hvordan hensynet til flom skal ivaretas. Dersom det bygges kjeller, må denne dimensjoneres for å tåle mulige oversvømmelser.

6.4 Renovasjon

Planen forutsetter at gjeldende renovasjonsnorm blir lagt til grunn.

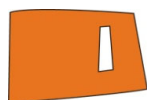
Innenfor planområdet er det lagt til rette for at større kjøretøyer som f.eks. en renovasjonsbil kan kjøre inn fra Kjerjanesveien (i sør) og ut i Jernbaneveien (i nordvest).

I forbindelse med søknad om tillatelse til tiltak skal det redegjøres for løsninger for renovasjon.

6.5 Solforhold

Solforholdene har liten betydning for planforslaget generelt sett. Det vil dog være hensiktsmessig å se hvordan omkringliggende bebyggelse blir påvirket av tiltaket. Grunnet terrengutforming, angitte byggegrenser og tiltakets maksimale tillatte byggehøyde, vil planlagt bebyggelse trolig ikke kaste skygge over eksisterende bebyggelse rundt planområdet.

6.6 Forurensing / flom, vann, avløp og håndtering av overvann



Avbøtende tiltak i form av flom- og overvannshåndtering, løsninger for oppsamling av slukkevann i forbindelse med brann og generelle hensyn ift. å filtrere småutslipp fra kjøretøy og asfaltflater bidrar samlet sett til å minimere risikoen for vesentlig forurensning.

I bestemmelsene stilles det krav om at det redegjøres for overvannshåndtering og flomveier ifm. søknad om tillatelse til tiltak. For å sikre bebyggelsen mot flom, er det i bestemmelsene satt krav om sikker byggehøyde ved etablering av ny bebyggelse innenfor planområdet. Sikker byggehøyde er gitt av NVEs flomsonekart og settes til kote +9 med klimapåslag 0,3 m.

6.7 Sikkerhet i anleggsperioden

Byggherreforskriften (FOR-2009-08-03-1028) beskriver pliktene som byggherren har gjennom hele bygge- og anleggsprosessen for å sikre at sikkerhet, helse og arbeidsmiljø på bygge- og anleggsplassen blir ivaretatt. Utbyggingsområdet ligger mellom eksisterende boligmiljø, barnehage, skole og større boligområde som er under utbygging. Med henvisning til byggherreforskriften er det forutsatt gode sikkerhetsrutiner gjennom hele byggeperioden hvor hensynet til barns skolevei og lek skal vektlegges spesielt, jf. planbestemmelsene § 3.11.

7 Virkninger av planen

7.1 Forholdet til overordnede planer og føringer

Planforslaget er i tråd med overordna kommuneplan som har sikret arealet til næringsvirksomhet.

7.2 Estetikk, byggeskikk og landskap

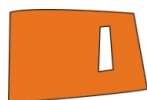
Området består i dag av et bygg for bensinstasjon, drivstoffpumper med takoverbygg og vaskeautomat. Selvvaskeskur er nylig revet av nye leietakere på området.

De utbygde områdene som grenser til det aktuelle planområdet, er utbygd i ulike tidsepoker og formspråket til bebyggelsen bærer preg av å være bygd i ulike tidsrom. Tiltak som tillates underbygger variasjonen i arkitektoniske uttrykk som allerede er i nærområdet, samtidig som det harmonerer med skalaene på den øvrige bebyggelsen innenfor planområdet.

7.3 Støy og forurensning

Ønsket utbygging vil ikke medføre betydelig økning i trafikk inn og ut av planområdet. Det vil heller ikke medføre økt trafikkbelastning på omkringliggende vegnett. T-1442 eller til enhver tid gjeldende retningslinje for behandling av støy legges til grunn ved etablering av ny bebyggelse innenfor planområdet.

Bensinstasjon, tilhørende anlegg og vaskehall kan medføre utslipp av drivstoff og kjemikalier. Innenfor planområdet er det i dag etablert oljeutskiller som vil rense ut farlige stoffer i vannet før det slippes ut i det kommunale ledningsnettet.



Den til enhver tid gjeldende *Lov om vern mot forurensning og om avfall (forurensningsloven)*, *Forskrift om begrensning av forurensning (forurensningsforskriften)* og *Forskrift om gjenvinning og behandling av avfall (avfallsforskriften)* skal ivareta risiko knyttet til utslipp og forurensning.

7.4 Hensyn til barn og unge

Planområdet ligger mellom skoleområde, barnehage og boligfelt, slik at fortau langs Jernbaneveien og Kjerjanesveien er en naturlig skolerute for barn og unge som går til skolen. Hensyn til barn og unge skal vektlegges spesielt, og det skal til enhver tid sikres trygg og tilfredsstillende framkommelighet gjennom området. Avkjørsler i planområdet er vist med tilstrekkelig frisikt for å ivareta hensyn til myke trafikanter. Fortau langs både Kjerjanesveien og Jernbaneveien opprettholdes i planen. Krysningspunkt nederst i Kjerjanesveien beholdes. Dråpeøy i Kjerjanesveien utvides som følge av sanering av dagens kjøreveg øst i planområdet og tilhørende etablering av gang- og sykkelvei langs elva.

7.5 Forholdet til naturmangfoldloven

Planforslaget er vurdert i forhold til prinsippene i §§ 8-12 i naturmangfoldloven. Naturmangfoldloven inneholder 5 sentrale prinsipper som skal legges til grunn ved myndighetsutøving etter bl.a. plan- og bygningsloven. Prinsippene er beskrevet og vurdert nedenfor:

§ 8 Kunnskapsgrunnlaget

Innenfor planområdet har man god kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologiske tilstand. Området er vurdert ut ifra kjent kunnskap og befarings på stedet. Bl.a. artsdatabanken, naturbase, temakart-rogaland.no og miljøstatus er lagt til grunn når området er blitt vurdert. Det er ikke registrert arter, naturtyper eller biotoper av spesiell verdi innenfor planområdet. Planområdet er i hovedsak bebygd og består ellers av areal for biloppstilling.

§ 9 Føre-var prinsippet

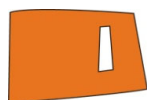
Grunnet tiltakets størrelse og omfang, samt at det ikke er registrert viktige naturtyper, rødlistearter eller viktig biologisk mangfold innenfor planområdet, vurderes det som lite sannsynlig at planforslaget vil medføre negative konsekvenser for naturmangfold. Tiltaket har ikke påvirkning på uberørt natur. Føre-var prinsippet vurderes som ivaretatt.

§ 10 Økosystemtilnærming og samlet belastning.

Formålet med § 10 er å hindre gradvis forvitring eller nedbygging av natur. Den totale belastningen på andre omkringliggende økosystemer, vurderes ikke å ta skade av planlagte tiltak. Planforslaget vil ikke ha negativ påvirkning på eksisterende natur i området.

§ 11 Kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver

Naturmangfoldloven slår fast at det innenfor rimelighetens grenser er tiltakshaver som er ansvarlig dersom f.eks. forurensning skulle inntreffe. Skadeomfang på naturmangfold innenfor planområdet vurderes å være begrenset til inngrep på allerede påvirkede arealer. Skadeomfanget vil derfor være meget beskjedent.



§ 12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder

Det legges som en forutsetning at de mest miljøforsvarlige teknikker legges til grunn ved utbygging.

Totalt sett vurderes det slik at planforslaget ikke medfører inngrep av et omfang som fører til behov for innhenting av nye data/kunnskapsgrunnlag. De miljørettslige prinsippene for offentlig beslutningstaking i naturmangfoldloven vurderes dermed til å være oppfylt.

7.6 Trafikk

7.6.1 Dagens trafikk

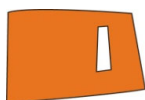
Fylkesvei 44 har en registrert ÅDT på 15 000 (6% tyngre kjøretøy).

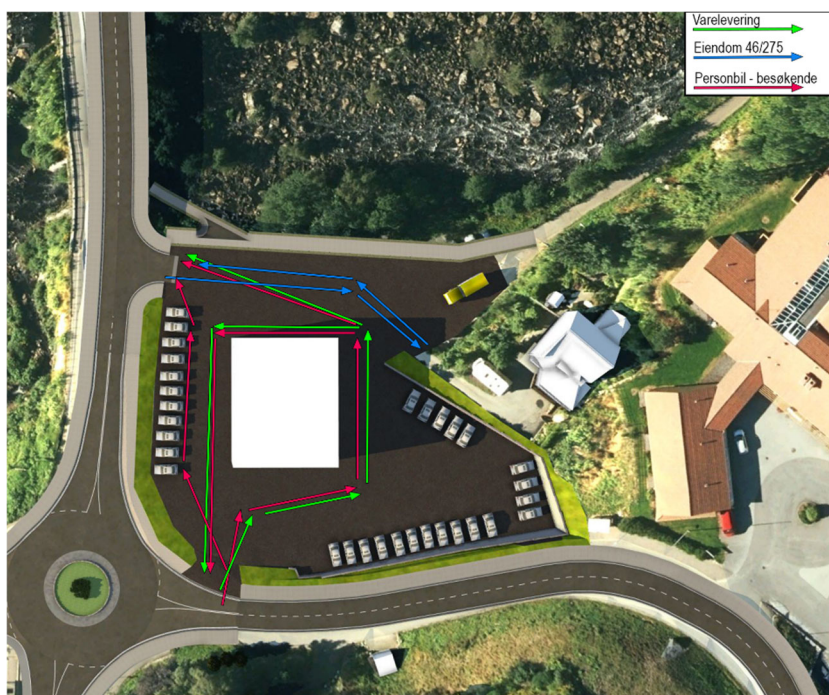
Dagens bruk består av normal bruk for bensinstasjon, vask av kjøretøy og adkomst til eiendom 46/275. Andelen av den beregnede ÅDTen som stopper for bensinstasjonen anslås å være jevnt fordelt mellom planområdet og Circle K like sør for planområdet. Tall for regnskap over de siste årene, antyder også at fordelingen har vært jevnt over lik. Etter avvikling av betjent bensinstasjon og vaskehaller er trafikkmengden inn/ut av tomta tilsynelatende blitt noe redusert. Det er ikke tilgjengelige data for hvor mye dette utgjør. Det er lite av dagens etableringer som bidrar til å styre trafikken. Dermed er trafikkmønster fordelt mellom direkte avkjøring inn og ut i Jernbaneveien, samt til og fra Jernbaneveien via Kjerjanesveien og rundkjøringen.

7.6.2 Fremtidig trafikk

Planens tiltak for bevertning vil medføre en mindre økning i trafikken internt i området. Trafikkmengden estimeres av faktorene for ansatt-trafikk (inntil 10 ansatte ved bevertningsbygget) i driftsperioden, samt antall forventede kunder i løpet av en normal dag. Da det ikke er avgjort nøyaktig hva slags type bevertning det er snakk om, vil det tas utgangspunkt i generelle tall fra ulike aktører som er etablert i tilsvarende områder mtp. tilgjengelighet og plassering. Det er samtidig tatt utgangspunkt i rapport for «Erfaringstall og turproduksjon» fra Asplan Viak og Sintef 11.12.2013. Rapporten viser at nøkkeltall for turproduksjon ved bevertning er 9 bilbevegelser pr. parkeringsplass pr. døgn. Tilsvarende tall for handel er 16 pr. parkeringsplass. Da bevertningen legger til rette for et langt større parkeringsbehov enn hva bensinstasjonen gjør, er det naturlig å konkludere at brukerfrekvensen ved bevertning vil være noe høyere enn ved dagens situasjon.

Estimert turproduksjon ved etablering av bevertning iht. planforslaget gir en gjennomsnittlig forventet trafikk internt i området mellom 250 og 300 ÅDT (9 bilbevegelser pr. døgn pr. parkeringsplass x ca. 30 parkeringsplasser). Trafikk til/fra bensinpumpene antas å være uendret i forhold til dagens situasjon. Til tross for en moderat økning, vil det som følge av etablering av bevertningsbygget, oppstå en bedre flyt i trafikken inn og ut av området. Endelig plassering vil bidra til å definere flyten, men det er trygt å anta at hovedåren for personbiler vil gå via rundkjøringen, Kjerjanesveien og inn i området. Samtidig vil flyten ut av området i hovedsak gå direkte til Jernbaneveien ved broen. Tungtransport vil få sin naturlige adkomst og avkjørsel via rundkjøringen og Kjerjanesveien.





Figur 20: Illustrasjonen viser mulig trafikkflyt inne på tomta dersom det etableres bygg for bevertning sentralt på tomta ref. alt. 3. Besøkende til bevertning er vist med røde piler, varelevering med grønne piler og atkomst til naboeiendom 46/275 er vist med blå piler.

Løsninger for offentlige trafikkarealer er prinsipielt avklart med Rogaland Fylkeskommune ved søknad om fravik til teknisk utforming av avkjørsel. Fravik søknad med tilhørende vedtak er vedlagt planforslaget. Rekkefølgekrav i planen ivaretar behov for utvidelse av dråpeøy med 1 meter ved sanering av øvre avkjørsel til området.

Eiendom 46/275 får gjennom privatrettslig avtale tinglyst adkomst gjennom planområdet til sin eiendom.

Trygg skolevei

Allerede etablerte fortau benyttes som skolevei for barn og unge. Viser til beskrivelse av hensyn til barn og unge, kap. 7.4.

Kollektivtilbud

Det er ikke foreslått spesielle tiltak innenfor planområdet som legger til rette for kollektivreisende, men det er gangavstand til kollektivknutepunkt på Egersund stasjon like i nærheten.

7.7 Kulturminner og kulturmiljø

Gjennomført arkeologisk registrering og søk i kulturminnedatabasen har ikke registrert fornminner, automatisk fredede kulturminner eller andre verneverdige objekter innenfor planområdet. Viser til rapport i vedlegg 5 for befaring og frigjøring av kulturminne 03.07.2017.

